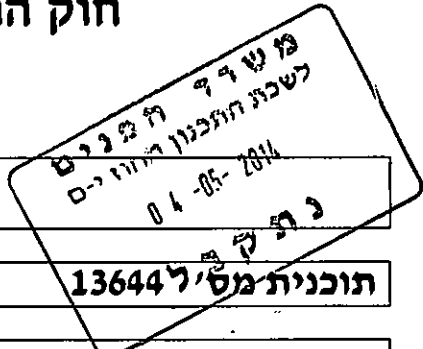


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13644

שם התכנית בניין מגורים בשכונת ואדי אלגוז, ירושלים

מחוז **ירושלים**
 מרחב תכנון **מקומי**
 סוג תוכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>10.11.14</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>אליהו גלילי</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית מס' 13644

תיאור התכנית והרקע להגשתה :
מדובר באזור מגורים 5 לפי תכנית 2639 המאושרת.
התכנית עניינה שינוי יעוד מ-אזור מגורים 5 ל- אזור מגורים ב', תוך הגדלת אחוזי הבניה ל-150%, הגדלת מס' הקומות מ-2 קומות ל-4 קומות.

על החלקה שני בנינים, בניין מס'1 בן 4 קומות מעל קומת מרתף ו בניין מס'2 בן קומה אחת.
בבניין מס'1 קומת מרתף ומחסנים המשמשים בפועל למסחר מיועדים להריסה.
בניין מס'2 מיועד להריסה.

רקע תכנוני לתכנית:
הכשרת עבירות בניה, הגדלת אחוזי בניה.
התכנית בשטח של 0.419 דונם.
בניין מס'1 ובניין מס'2 בנינים ישנים (אין היתר בניה).

מעמדו של מגיש התכנית
מגיש התכנית הוא בעל הנכס.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית
 בניין מגורים בשכונת ואדי אלגוז, ירושלים

מספר התוכנית

0.419 דונם.

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1

1.3 מהדורות שלב

מספר מהדורה בשלב

19/5/2014

תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

לי"ר

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

ירושלים מרחב תכנון מקומי

222325

632875

קואורדינטה X קואורדינטה Y

1.5.1 נתונים כלליים

ירושלים, שכונה : ואדי אלגוז, רחוב: חיאלד אבן וליד, מס"13

1.5.2 תאור מקום

ירושלים

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

ירושלים.	שוב	1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית
ואדי אלגוז	שכונה		
ח'אלד אבן וליד	רחוב		
13	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית			
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
30525	מוסדר	חלק מהגוש	29
מספרי חלקות בחלקן			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות	
מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת תכנית המתאר 62 .	י.פ. 687	שנה עברית : י' תמוז התשי"ט שנה לועזית : 16.7.59
2639	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 2639.	י.פ. 3120	שנה לועזית : 8.11.84
5166/ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב', הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית : ו שבט התשע שנה לועזית : 21.1.2010
מק/5022/א'	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' מק/5022/א' בנושאים המפורטים בתכנית זו . כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מק/5022/א' ממשיכות לחול.	י.פ. 4847	שנה עברית : כג שבט התשי"ס שנה לועזית : 30.1.2000

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	מוחמד אבו גנאם	19/5/2014	לי"ר	15	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	מוחמד אבו גנאם	25/2/2014	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	מוחמד אבו גנאם	25/2/2014	1	לי"ר	1:100	מחייב חלקית *	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)
	ו. מחוזית	מוחמד אבו גנאם	25/2/2014	1	לי"ר	1:200	נלווה	נספח עיר הסטורת (נספח מס' 2)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות המגבילות יותר.

* מחייב לענין: מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, קווי בניין, שטחי בנייה.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	מוחמד גבר צאלח בדר אלחלוואני	080216260	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ואדי אלגוז ירושלים	0502-612623			

1.8.1.1 יוזם התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר									

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
לי"ר	1- מוחמד גבר צאלח בדר אלחלוואני 2- ערפאת צאלח בדר אלחלוואני 3- מאגד צאלח בדר אלחלוואני 4- דלאל צאלח בדר אלחלוואני 5- מאזנה צאלח בדר אלחלוואני 6- בדר צאלח בדר אלחלוואני	080216260 080216302 080216278 080216286 080216294	לי"ר	לי"ר	ואדי אלגוז ירושלים	0502-612623				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	מוחמד אבו גאס	080441975	74623	משרד סולטן סלימאן		ת.ד. 38164 ירושלים	02-6271168		02-6271168	Khled71@bezeqint.net
מודד	גבארה תאופיק	056261837	991	אלערבי מדידות והנדסה		עטרות ירושלים	02-2347685		02-2347686	

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הריסת מבנה, והכשרת מבנה קיים למגורים בן שלוש קומות וקומה רביעית חלקית ותוספת יח"ד חדשה בקומה הרביעית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
 - א. מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן :
 - קביעת הוראות לתוספת 2 קומות מעל בניין בן 2 קומות לשם תוספת 2 יח"ד חדשים.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 616.63 מ"ר (מתוכם 554.95 מ"ר שטחים עיקריים ו- 61.68 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 קביעת מספר יח"ד ל-4 יח"ד.
- 2.2.6 הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-4 קומות.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- 2.2.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
- 2.2.9 קביעת הוראות בינוי.
- 2.2.10 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.419
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי ת.ב.ע 2639		554.95	345.45+	209.50	מ"ר	מגורים
		4	2	2	מסי יחיד	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בנייה- גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	מבנה להריסה	1	מגורים ב
	1		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100	419	מגורים ב	100	419	מגורים 5

4. שימושים והוראות ליעודי קרקע

4.1 מגורים ב

4.1.1 שימושים

א. מגורים.

4.1.2 הוראות

א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

- תותר תוספת קומה במפלס 739.62, לשם תוספת יח"ד חדשה בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מספר 1.

- תותר תוספת קומה במפלס 742.62, לשם תוספת יח"ד חדשה בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מספר 1.

- קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

- זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5 להלן.

- מס' יח"ד המרבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור. ירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ב. עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותר סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, שאיננה מסותתת אסורה.

ג. הוראות בנושא חשמל:

תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים / או חדר מיתוג.

ד. גריסה פסולת:

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונם.

ה. מתקני תקשורת:

מתקני התקשורת בבנין בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

ו. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

2. החניה תהיה על פי התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.

4. תנאי להיתר בניה יהא הסדרת החניון כמבצע בתכנית.

ז. קולטי שמש על הגג :

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר .

ח. מבנה להריסה :

המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם .

ט. חלחול מי נגר :

יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגד עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

י. חיזוק מבנים – תמ"א 38 :

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה. מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :
2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).
4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה .

כ. סטיה ניכרת :

- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 .
- מס' יח"ד המירבי בתכנית זו יהיה 4 יחידות דיור והנו מחייב. כל הגדלה של מספר יחידות הדיור תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 .
- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים . צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 .
- מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 .

ל. תנאים למתן היתר בניה :

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
- ד. תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת החניון כמבצע בתכנית.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל הבנייה המסימנת להריסה בתשריט התכנית.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה כביעת הוראות לבנייה בקיר משותף, בהתייעצות עם מהנדס

העיר או מי מטעמו

מ. תנאים לטופס 4 :

- א. תנאי לטופס 4 יהיה אישור מחלקת הפיקוח כי ההריסה בוצעה בהתאם לתכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח המגרש	אחוזי בניה כוללים %	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	שמאלי	ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
כמסומן בתשריט				-	4	14.90	9	4	37.3%	147.17%	616.63	-	-	61.68	554.95	419	1	מיגורים ב

הערות לטבלה :

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990 מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 708.30 כמצויין בנספח מס' 1.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה:

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 25/2/2014</p>	<p>חתימה: <i>[Signature]</i></p>	<p>שם: מוחמד גבר צאלח בדר אלחלואני</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר זהות: 80216260</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p>		
<p>תאריך: 25/2/2014</p>	<p>חתימה: <i>[Signature]</i></p>	<p>שם: מוחמד אבו גנאם</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר זהות: 80441975</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>יזם בפועל</p>
		<p>תאגיד:</p>	
<p>תאריך/ 25/2/2014</p>	<p>חתימה: <i>[Signature]</i></p>	<p>שם: 1- מוחמד גבר צאלח בדר אלחלואני 2- ערפאת צאלח בדר אלחלואני 3- מאגד צאלח בדר אלחלואני 4- דלאל צאלח בדר אלחלואני 5- מאזנה צאלח בדר אלחלואני 6- בדר צאלח בדר אלחלוא</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>מספר זהות: 080216260 080216302 080216278 080216286 080216294</p>	<p>תאגיד:</p>		